

Årsredovisning 2018

BRF GARM
717600-0573

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1953-09-10.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten BRF Garm på adressen Geijersgatan 12 i Uppsala. Föreningen har 5 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 3 167 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Sörén	Ordförande
Bengt Ny	Vice Ordförande
Anita Carlén	Suppleant
Gabriella Lindblad	Sekreterare

Valberedning

Kerstin Bohlin och Marie Wärvik.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Fredrik Sörén, Bengt Ny och/eller Gabriella Lindblad

Revisorer

Bo Hans-Olov Åhlin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2017 Grundisolering, omläggning av dränering och dagvattennät. Förbättrad tillgänglighet till entréer. Tilläggsisolering av utsatta fasader.
- 2016 Relining av avloppsnätets samlingsledningar. Installation av rullstols- och transporthiss.
- 2015 Renovering och utvidgning av uteplatsen.
- 2014 Högtrycksspölning av avloppsstammarna.
- 2013 Renovering av hisskorgen i uppgång B (yttskikt). Läggning av sedum-tak ("grönt tak") på garaget. Målning av tvättstuga, torkrum och toalett i källare. Total renovering av bostadshusets tak: byte av underlagspapp och läkt, byte av tegel, plåtbeslag och takluckor, montering av snörasskydd på alla takfall. Ommålning av takfoten, även på garaget.
- 2012
- 2011 Byte av tamburdörrar till säkerhetsdörrar med brandklass EI/30. Renovering av garagetaket. Montering av snörasskydd på utsatta takfall på bostadshuset. Högtrycksspölning av avloppsstammar, grenledningar och sammanföringsledningar. Byte av alla friliggande vattenlås (dvs i diskbänk och tvättställ). Tätning av alla rökgångar och imkanaler, renovering av eldstäder.
- 2009
- 2008 Relining av tappvattenledningar, komplettering av alla utlopp i lägenheterna med föravstängningsventil.
- 2005 Akustikdämpning och ny maskinpark i tvättstuga.
- 2003 Uppgradering av elnätet. Installation av porttelefoner.
- 1998 Renovering och målning av fönster, uppgradering till kopplade med energiglas.
- 1997 Nytt låssystem till samtliga dörrar i föreningen.
- 1998 Renovering och målning av fasad och trapphus. Renovering av balkonger.

Planerade underhåll

- 2019-03 -- 05 Byte av Garageportar
- 2019-05 -- 12 Byte av belysningsystem i trapphus, källare och vind
- 2019-05 -- 12 Ommålning av trapphus och eventuellt källargångar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vid årsskiftet 2018-2019 höjdes avgiften med 10 %. Detta för att tillse att föreningen har ekonomisk täckning för planerade åtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 594 691	1 498 404	1 437 800	1 422 650
Resultat efter fin. poster	135 060	-1 929 064	-747 851	41 086
Soliditet, %	Neg	Neg	6	16
Yttre fond	103 454	583 454	863 454	857 854
Taxeringsvärde	38 592 000	38 592 000	38 592 000	35 621 000
Bostadsyta, kvm	2 805	2 805	2 805	2 805
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	507	481	462	455
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 017	2 778	2 301	2 071
Genomsnittlig skuldränta, %	1,81	2,22	2,30	2,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	163 800	-	-	163 800
Fond, yttre underhåll	583 454	-	-480 000	103 454
Balanserat resultat	-337 903	-1 929 064	480 000	-1 786 967
Årets resultat	-1 929 064	1 929 064	135 060	135 060
Eget kapital	-1 519 713	0	135 060	-1 384 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 786 967
Årets resultat	<u>135 060</u>
Totalt	<u>-1 651 907</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	20 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-42 205
Att ytterligare avsättning till yttre fond enligt förslag	115 060
Balanseras i ny räkning	<u><u>-1 744 762</u></u>
	<u>-1 651 907</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 594 691	1 498 404
Rörelseintäkter		9 565	9 408
Summa rörelseintäkter		1 604 256	1 507 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-909 397	-2 860 310
Övriga externa kostnader	8	-106 010	-83 400
Personalkostnader	9	-59 477	-95 917
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 466	-239 157
Summa rörelsekostnader		-1 322 349	-3 278 784
Rörelseresultat		281 907	-1 770 972
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-146 847	-158 092
Summa finansiella poster		-146 847	-158 092
Resultat efter finansiella poster		135 060	-1 929 064
Årets resultat		135 060	-1 929 064

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	5 919 903	6 129 495
Maskiner och inventarier	12	317 839	312 783
Summa materiella anläggningstillgångar		6 237 741	6 442 278
Summa anläggningstillgångar		6 237 741	6 442 278
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 709	0
Övriga fordringar	13	32 215	21 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 901	49 030
Summa kortfristiga fordringar		101 825	70 132
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 188 181	206 731
Summa kassa och bank		1 188 181	206 731
Summa omsättningstillgångar		1 290 006	276 863
Summa tillgångar		7 527 748	6 719 141

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 800	163 800
Fond för yttre underhåll		103 454	583 454
Summa bundet eget kapital		267 254	747 254
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 786 967	-337 903
Årets resultat		135 060	-1 929 064
Summa fritt eget kapital		-1 651 907	-2 266 967
Summa eget kapital		-1 384 653	-1 519 713
Avsättningar			
Avsättningar		52 781	61 237
Summa avsättningar		52 781	61 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 082 563	7 462 563
Summa långfristiga skulder		8 082 563	7 462 563
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		380 000	330 000
Leverantörsskulder		150 638	138 233
Övriga kortfristiga skulder		26 472	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	219 947	246 821
Summa kortfristiga skulder		777 057	715 054
Summa eget kapital och skulder		7 527 748	6 719 141

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	206 731
Resultat efter finansiella poster	135 060
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	247 465
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	382 526
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 693
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 003
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	362 835
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-42 929
Kassaflöde från investeringar	-42 929
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	-8 456
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	670 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	661 544
Årets kassaflöde	981 450
Likvida medel vid årets slut	1 188 181

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Garm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-3 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	117 371	96 840
Hysesintäkter, p-platser	55 608	53 004
Årsavgifter, bostäder	1 421 712	1 348 560
Summa	1 594 691	1 498 404

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktningkostnader	1 156	1 125
Fastighetsskötsel	97 466	92 232
Snöskottning	3 504	0
Städning	22 536	22 340
Trädgårdsarbete	300	0
Övriga serviceavtal	3 954	2 992
Övrigt	15 057	15 021
Summa	143 973	133 710

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	41 333	75 895
Summa	41 333	75 895

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Övrigt	42 205	2 015 956
Summa	42 205	2 015 956

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	59 380	50 909
Sophämtning	66 584	63 888
Uppvärmning	353 023	341 973
Vatten	67 635	50 950
Summa	546 622	507 720

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	64 989	57 826
Fastighetsskatt	48 041	47 315
Kabel-TV	22 234	21 888
Summa	135 264	127 029

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	48 300	47 859
Bankkostnader	3 011	2 864
Datakommunikation	2 568	2 483
Extradebitering förvaltn.	226	0
Förbrukningsinventarier	639	2 195
Förbrukningsmaterial	7 699	11 042
Postbefordran	0	940
Styr.möte/stämman/städdag	1 316	0
Telekommunikation	4 012	4 780
Övr förvaltningskostnader	115	0
Övriga externa kostnader	38 124	11 237
Summa	106 010	83 400

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Löner, arbetare	0	25 000
Revisionsarvoden	1 998	1 998
Skattefria bilers	207	109
Sociala avgifter	13 272	20 310
Styrelsearvode	29 000	42 667
Vicevärdsarvode	15 000	5 833
Summa	59 477	95 917

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Dröjsmålsränta	136	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	146 711	158 092
Summa	146 847	158 092

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 596 586	9 596 586
Årets inköp	-0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>9 596 586</u>	<u>9 596 586</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 467 092	-3 257 228
Årets avskrivning	-209 592	-209 863
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 676 683</u>	<u>-3 467 092</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 919 903</u>	<u>6 129 495</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>280 000</i>	<i>280 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 592 000	21 592 000
Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 000 000
Summa	38 592 000	38 592 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	693 190	693 190
Inköp	42 929	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>736 119</u>	<u>693 190</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-380 407	-351 113
Avskrivningar	-37 874	-29 294
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-418 280</u>	<u>-380 407</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>317 839</u>	<u>312 783</u>
Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	1 261	1 987
Skattkonto	30 954	19 115
Summa	32 215	21 102

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltning	12 321	0
Kabel-TV	5 678	0
Vatten	5 903	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 999	49 030
Summa	30 901	49 030

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-06-01	1,38 %	51 728	151 728
Stadshypotek	2021-04-30	1,56 %	375 000	405 000
Stadshypotek	2020-03-30	1,49 %	1 525 835	1 560 835
Stadshypotek	2022-03-30	1,53 %	1 547 500	1 577 500
Stadshypotek	2022-09-30	1,49 %	1 400 000	1 480 000
Stadshypotek	2021-03-30	1,15 %	1 040 000	1 060 000
Swedbank	2020-03-25	3,75 %	1 522 500	1 557 500
Stadshypotek	2023-12-01	1,59 %	1 000 000	-
Summa			8 462 563	7 792 563
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>380 000</i>	<i>330 000</i>

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	6 055	0
Förutbetalda avgifter/hyror	158 883	124 144
Uppvärmning	45 969	0
Utgiftsräntor	5 536	5 139
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 504	117 538
Summa	219 947	246 821

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under 2019 kommer föreningen att genomföra ett par åtgärder. 1) Stamspolning - Under våren kommer den återkommande spolningen av stick och stammar från alla kök, badrum och toaletter att utföras. 2) Garageportar - Våra 65 åriga garageportar kommer att bytas ut mot moderna, lätthanterliga takskjutportar. 3) Belysning - Under andra halvan av 2019 kommer all belysning i trapphus, källaren och på vinden att bytas ut mot närvarostyrd, energieffektiv belysning. 4) Ommålning - I samband med belysningsarbetet kommer trapphusen målas om. Uppfräschning av källargångarna kan ske i samban med detta.

Underskrifter

UPPSALA, 2019 - 04 - 09

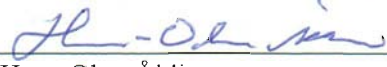
Ort och datum


Fredrik Sören
Ordförande


Bengt Ny
Vice Ordförande


Gabriella Lindblad
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 16


Bo Hans-Olov Åhlin
Revisor